

윌리엄 홍의 부동산 이야기



William Hong | 778-997-0427 | info@williamhong.com | www.williamhong.com

리스팅 점검

오늘은 리스팅 후 3개월이 경과하도록 아직 팔리지 않은 경우 생각 해 볼 수 있는 방법들에 대하여 말씀드리고자 합니다.

필자는 지난 컬럼에서 최초 리스팅시 최적의 리스팅 가격을 설정 하고 최대한 집 상태를 좋게 하여 최대한 빠른 시일안에 집을 파는 것이 최선의 선택이라고 말씀 드린 적이 있습니다. 그러나 필자의 경험으로는 특히 집을 처음으로 파시는 분들의 경우 아무리 위의 내용을 잘 설명 드러도 바로 이해하시지 못하시고 오버 프라이스로 시작하게 되는 경우가 적지 않았습니 다. 적어도 집을 여러 번 매매 해 보고 나서 집 쇼잉이라는 것이 얼마나 고되고 스트레스 받는 일인지 그리고 바이어의 관심도가 최초 리스팅 후 얼마나 빨리 사그러 드는지 등을 직접 경험 해 본 후에야 적정 리스팅의 중요성을 절감하시게 되는 경우가 많은 것 같습니다. 아무튼 무슨 이유로든 리스팅 하신지 3개월이 지나도록 집을 팔지 못하였을 경우에는 반드시 원인에 대한 정확한 분석을 리스팅 부동산과 함께 하셔야 하며 만약 리스팅 가격에 문제가 있는 것으로 판명 되면 리스팅 가격을 내리거나 아니면 리스팅 자체를 일시적으로 거두어 들였다가 다시 리스팅 하시는 조치를 취하여야 합니다. 필자는 개인적으로 오버 리스팅 으로 시작하는 경우 리스팅 후 첫 한 달동안은 일주일 단위로 가격조종에 대한 필요성 여부를 모니터링 하고, 그 후 두 달 동안은 2주일 단위로 모니터링 하여 셀러 분께 말씀 드립니다. 그리고 3개월이 되어도 팔리지 않은 경우에는 재 리스팅 을 권유 드립니다. 이렇게 재 리스팅(Re-Baking) 할 경우에는 가능하면 리스팅 사진도 바꾸고, 가격도 조금 더 내리고 경우에 따라서는 매물정보도 조금 수정하여 최대한 새로운 느낌으로 리스팅 될 수 있도록 하며, 의외로 이렇게 재 리스팅하고 나서 바로 팔리는 경우도 종종 경험 하였습니다. 그러나 재 리스팅 시 주의 하실 점은 이러한 재 리스팅 전략은 1번 이상 하시기 되면 역효과가 날 수 도 있다는 점입니다.

사실 일반 바이어들은 이 것이 한번 들어갔다 다시

나온 매물인지 지금 처음나온 매물인지 계속해서 시장을 주시하지 않는 한 알 수 없지만, 바이어 부동산 은 그 집에 대한 리스팅 히스토리 검색을 통하여 이 매물이 얼마나 자주 그리고 얼마나 오랫동안 매물로 나왔는지 확인이 가능 합니다. 결국 시장에 나와서 팔리지 못하고 자꾸만 들락날락 거리게 되면, 리스팅 이력관리만 지저분 해 지고, 바이어에게도 나쁜 인상을 줄 수 밖에 없습니다. 따라서 처음 3개월 이내에 팔지 못하여 재 리스팅 하는 경우에는 이번이 마지막 기회다라는 각오로 더욱 철저히 가격이나 집 단장에 만전을 기해야 할 것입니다. 재 리스팅을 하여도 팔리지 않는 경우에는 필자의 경우는 최후의 수단으로 경매세일 기법을 권고 드립니다. 가격을 최대한 낮춘 상태로(주로 약간 언더 프라이스로) 두 번째 재 리스팅을 함과 동시에 최초 쇼잉은 리스팅이 뜬 주의 토요일 일요일 양일간의 오픈 하우스를 통해서 실시하고 여기서 가능한 한 최대한의 멀티플 오퍼를 받아 내는 전략 입니다. 이렇게 해서도 만약 아무런 오퍼나 바이어 피드백을 받지 못하게 된다면 정말로 리스팅 자체에 대하여 근본적인 검증해 보는 것이 필요 할 것입니다.

이러한 여러번의 재 리스팅 보다도 더 낫 좋은 것이 있으니 이는 가격조정이나 집 단장 등 아무런 조치도 없이 그냥 리스팅 된 상태로 오랜기간 (6개월 이상) 방치해 두는 경우입니다. 필자도 바이어에게 집 쇼잉을 어렌지 하다 보면 리스팅 된지 거의 1년이 다 되는 매물들도 종종 보게 됩니다. 이러한 경우는 셀러의 진정성에 대한 의구심이 강하게 들게 되며 집이 팔리던 말던 아무런 관심 없이 그저 방치한 것으로 밖에는 해석이 되지 않아서 오퍼를 쓰게 되더라도 대부분 낮은 가격(Low ball)으로 쓰게 됩니다.

본 컬럼 내용에 대하여 좀 더 자세한 내용을 알고 싶으시거나 추가 문의 사항 있으신 분들은 필자에게 직접 연락 주시면 친절하게 상담해 드리도록 하겠습니다.

문의 : 윌리엄 홍 부동산

778-997-0427

